

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

209444

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 8/מע/מק/85/8588

שם תוכנית: משפחת סלאמה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מבוא העמקים

06-06-2011

נתקבל
עליזה וייס

מחוז: צפון

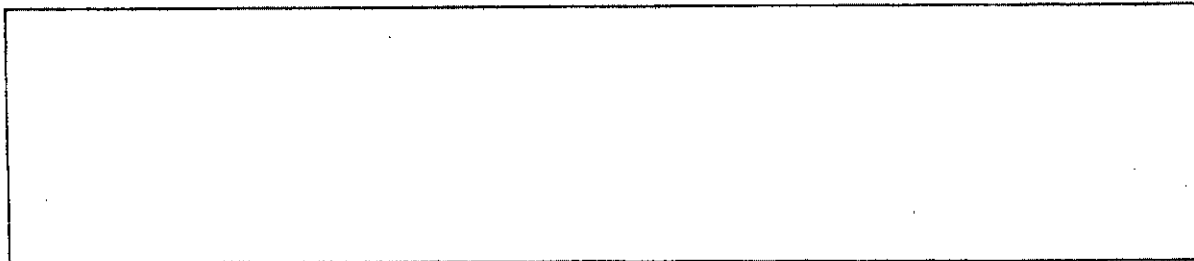
מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים

סוג תוכנית: תכנית ממורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית "מבוא העמקים" אישור תכנית מס' 85/8588 /ק/מ/8 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיעור מס' 23.03 /0.02/10.06 מיום 23.03 סמכיל סגמון קיי חשד	
הודעה על אישור תכנית מס' 85/1588 /ק/מ/8 מדיסמח בילקוט הפרסומים מס' 6276 מיום 4.8.2011	
התכנית מורסמה לאישור בעתונות בתאריך 17.8.11	

דברי הסבר לתוכנית



דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

ימורס
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
משפחת סלאמה, שינוי קו בנין
8/מע/מק/8585

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית 1108 מ"ר

1.3 מהדורות שלב • מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 16.3.2010

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

ימורס
ברשומות

- תוכנית מפורטת.
- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
- ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א"מ) סעיף קטן 4

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
- ללא איחוד וחלוקה.

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
- לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קאורדינטה X 231650
קאורדינטה Y 739525

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בתוכנית**

רשות מקומית כפר כנא

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבחן חלה התוכנית

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל חגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17389	• מוסדר	• חלק מהגוש		24

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
8588/ב	• שינוי		4790	1.8.1990

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות תוכנית	מחייב	-	19	-	16/3/2011	אדרי' יסמין מיחול קובטי	ועדה מקומית	
תשריט תוכנית	מחייב	1:250	-	1	16/3/2011	אדרי' יסמין מיחול קובטי	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית מחוים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
לא רלוונטי	איחל'אס סלאמה	055811616	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	שכונת אל מלעב, ת.ד. 1991 כפר כנא 16930	04-6517960	052-8978857	לא רלוונטי	לא רלוונטי	
לא רלוונטי	באסם סלאמה	053766966	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	שכונת אל מלעב, ת.ד. 1991 כפר כנא 16930	04-6517960	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	

1.8.2 יזם במעל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלוונטי	איחל'אס סלאמה	055811616	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	שכונת אל מלעב, ת.ד. 1991 כפר כנא 16930	04-6517960	052-8978857	לא רלוונטי	לא רלוונטי
לא רלוונטי	באסם סלאמה	053766966	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	שכונת אל מלעב, ת.ד. 1991 כפר כנא 16930	04-6517960	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לא רלוונטי	איחל'אס סלאמה	055811616	לא רלוונטי	לא רלוונטי	שכונת אל מלעב, ת.ד. 1991 כפר כנא 16930	04-6517960	052-8978857	לא רלוונטי	לא רלוונטי
	לא רלוונטי	באסם סלאמה	053766966	לא רלוונטי	לא רלוונטי	שכונת אל מלעב, ת.ד. 1991 כפר כנא 16930	04-6517960	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכלית	יסמין מחזיל	55169197	35760		ת.ד. 12790 נצרת 16000	04-6466401	054-5511133	04-6467119	y_mak@barak.net.il
• מודד	מודד מוסמך	עומר עדוי	034258830	1096		ת.ד. 768 טורעאן 16950	04-6412694	054-7763834	04-6412694	Omar132@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ח – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, האת בהיעדר מונח אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי קו בגין .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קו בגין .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	1.108 דונם
------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערב	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
	מ"ר	לא רלוונטי	לא רלוונטי			
	מסי יחיד	לא רלוונטי	לא רלוונטי			

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כמופים	תאי שטח	יעוד
אתר עתיקות	100	מגורים ב'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על התוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב':	4.1
שימושים	4.1.1
על פי מגורים א' בתכנית מאושרת ג/8588	א.
תוראות	4.1.2
על פי מגורים א' בתכנית מאושרת ג/8588	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבית (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (חשטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחוזי
			מעל לבניסה הקובעת		מתחת לבניסה הקובעת							מעל לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	קדמי	צידו-ימני	צידו-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
וריס ב'	100		על פי תכנית מאושרת ג/8588 מגורים א'														על פי קו אדום מקווקו בתשריט

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה :**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק .
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין , או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק .

6.2 עתיקות :

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז , תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות – 1978.

6.3 קו בנין :

יש לאטום קיר בקו בנין 0 ע"פי דרישת הוועדה המקומית .

6.4 פיקוד העורף :

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .

6.5 פיתוח סביבתי :**נגר עילי**

תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש .
 מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר , כגון : חיבור מרזב גגות למתקני החדרה מקומיים , חמרי סלילה חדירים , מניעת שטחים אטימים וכד' .
 תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר , תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970 .

6.6 חניות :

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש .
 ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעל מותן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה בהתאם לתקנות.

6.7 הריסת מבנים , גדרות , מדרגות :

- א. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין סככה להריסה יהיה הריסת הסככה .

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

7.2.1 זמן משוער לביצוע התכנית זו מיידי.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
16.3.2010			055811616	איחלאס סלאמה	מגיש התוכנית
16.3.2010			053766960	באסם סלאמה	
16.3.2010			055811616	איחלאס סלאמה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
16.3.2010			053766966	באסם סלאמה	
16.3.2010			055811616	איחלאס סלאמה	בעלי עניין בקרקע
16.3.2010			053766966	באסם סלאמה	
16.3.2010			034258830	עומר עדוי	מוזד
16.3.2010			55169197	יסמין מח'ול קובטי	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
- שימו לב!** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יוזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יוזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "תנחיות לעריכת תשריט ותוכנית".
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בגזל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	✓	
		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	✓	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לתדירות התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	

⁽³⁾ ע"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקיר השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או ע"י החלטות/החלטות מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הטופסים מתייחסים לחלק א' בגזל מבאיית - "הנחיות לרישום הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בגזל ובחוזיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באזור האזורי של משרד הפנים.

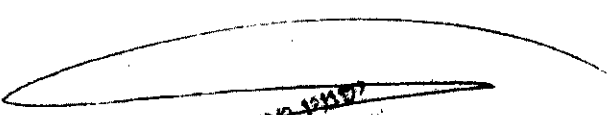
⁽⁶⁾ הערה: תבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד לשכנת קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה יסמין מחיל קובטי, מספר זהות 55169197, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי 8/מע/מק/85/8588 ששמה: משפחת סלאמה, שינוי קו בנין.
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 35760.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
 כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 יסמין מחיל קובטי
 חתימת המצהיר

16.3.2011
 תאריך

16/03/2011

עמוד 16 מתוך 19

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 85/8588/מ/מ/ב

(בעת המדידה המקורית)

1. חריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 1.4.2009 בהתאם לחזרות החוק והתקנות בעניין.

O.A.D.
הנדסה ומדידות
עדוי עמר
מ.ר. 1096
חתימה

1096
מספר רשיון

שם המודד המוסמך
עמר עדוי

(בעת עדכון המדידה)

2. חריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעדכנת בתאריך _____ וחכל בהתאם לחזרות החוק והתקנות בעניין.

O.A.D.
הנדסה ומדידות
עדוי עמר
מ.ר. 1096

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. חריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נכבשו על-ידי בתאריך 1/4/09 בהתאם לחזרות החוק והתקנות בעניין.

O.A.D.
הנדסה ומדידות
עדוי עמר
מ.ר. 1096

1096
מספר רשיון

שם המודד המוסמך
מ.ר. 1096

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שגערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת חבילים.

16/03/2011

17
עמוד 16 מתוך 19

נספח הליכים סטטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טענה אישור / לא טענה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית